



## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 16.11. bis 01.12.2023

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heidestraße“ in Köln - Porz - Wahnheide



Strukturkonzept (ohne Maßstab) © Molestina Architekten+Stadtplaner, Stadtplanung Zimmermann

#### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Aldi Süd Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG hat einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt. Geplant ist am Standort in Porz-Wahnheide nördlich der Heidestraße auf dem rund 1,8 ha großen Areal verschiedene Nutzungen zu etablieren und in Form eines Sondergebiets festzusetzen. Am Standort sollen in Zukunft Einzelhandelsnutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen und einer Pflegeeinrichtung errichtet werden.

Für die Konkretisierung der Planung des Vorhabens beabsichtigt die Vorhabenträgerin eine Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses und der Bezirksvertretung Porz in enger Abstimmung mit der Stadt Köln durchzuführen. Verschiedene Planungsteams werden sich mit dem Plangebiet auseinandersetzen und Entwürfe erarbeiten. Der Siegerentwurf, welcher durch die Jury unter Teilnahme von Fachpreisrichtern, Vertretern der Politik sowie Vertretern der Verwaltung und des Vorhabenträgers gekürt wird, soll anschließend die Grundlage für den Bebauungsplan bilden. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fließen in die Aufgabenstellung zum Qualifizierungsverfahren ein.

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.2022 Anwendung. Die Anwendungszustimmung der Vorhabenträgerin zum Kooperativen Baulandmodell mit Datum 05.06.2023 liegt vor. Nach den Vorgaben des Koop-BLM sind mindestens 30 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen als öffentlich geförderte Wohnungsbau zu errichten. Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen und öffentlich zugänglichen Grünflächen soll nach den Maßgaben des Koop-BLM innerhalb des Plangebiets hergestellt werden.

#### 2. Erläuterungen zum Plangebiet

Derzeit ist das Plangebiet im Bestand nahezu vollkommen versiegelt. Ausnahme bildet ein kleiner Teilbereich (ca. 2.800 qm) im rückwärtigen Bereich, welcher derzeit durch Baumbestand geprägt wird. Am Standort existieren bereits ein Rewe- und ein Aldi-Markt und werden ergänzt durch weitere gewerbliche Nutzungen. Der Großteil des Plangebiets befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums „Wahnheide, Heidestraße“ nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln. Großflächige Parkieranlagen ohne nennenswerte Baumbestände oder Begrünungselemente sind derzeit vor den Einzelhandelsnutzungen angeordnet und prägen die aktuelle, unbefriedigende städtradumische Situation. Der Stadtraum ist zerfasert, baulich nicht gefasst und wirkt wenig einladend, sodass eine ganzheitliche Betrachtung und Entwicklung des Standortes wünschenswert erscheint.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Mischgebiet dargestellt. Inwieweit eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird, muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Aktuell existiert kein Bebauungsplan für den Standort. Planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von baulichen Vorhaben ist aktuell der sogenannte § 34 BauGB. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der oben beschriebenen Nutzungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Vollverfahren zwingend notwendig.

#### 3. Planinhalt

Das Plangebiet soll zum größten Teil der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen (nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente) dienen. In den oberen drei Vollgeschossen (plus Staffelgeschoss) ist die Errichtung von Wohnbebauung vorgesehen. Das Strukturkonzept soll als Grundlage zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung dienen.

Die neuen Planungsabsichten für den Standort sehen folgende Nutzungen vor:

- Vollsortimenter mit ca. 2.300 qm Verkaufsfläche
- Discounter mit ca. 1.400 qm Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche
- Pflegeeinrichtung mit ca. 80 stationären Plätzen
- Wohnungsbau mit ca. 80 Wohnheiten

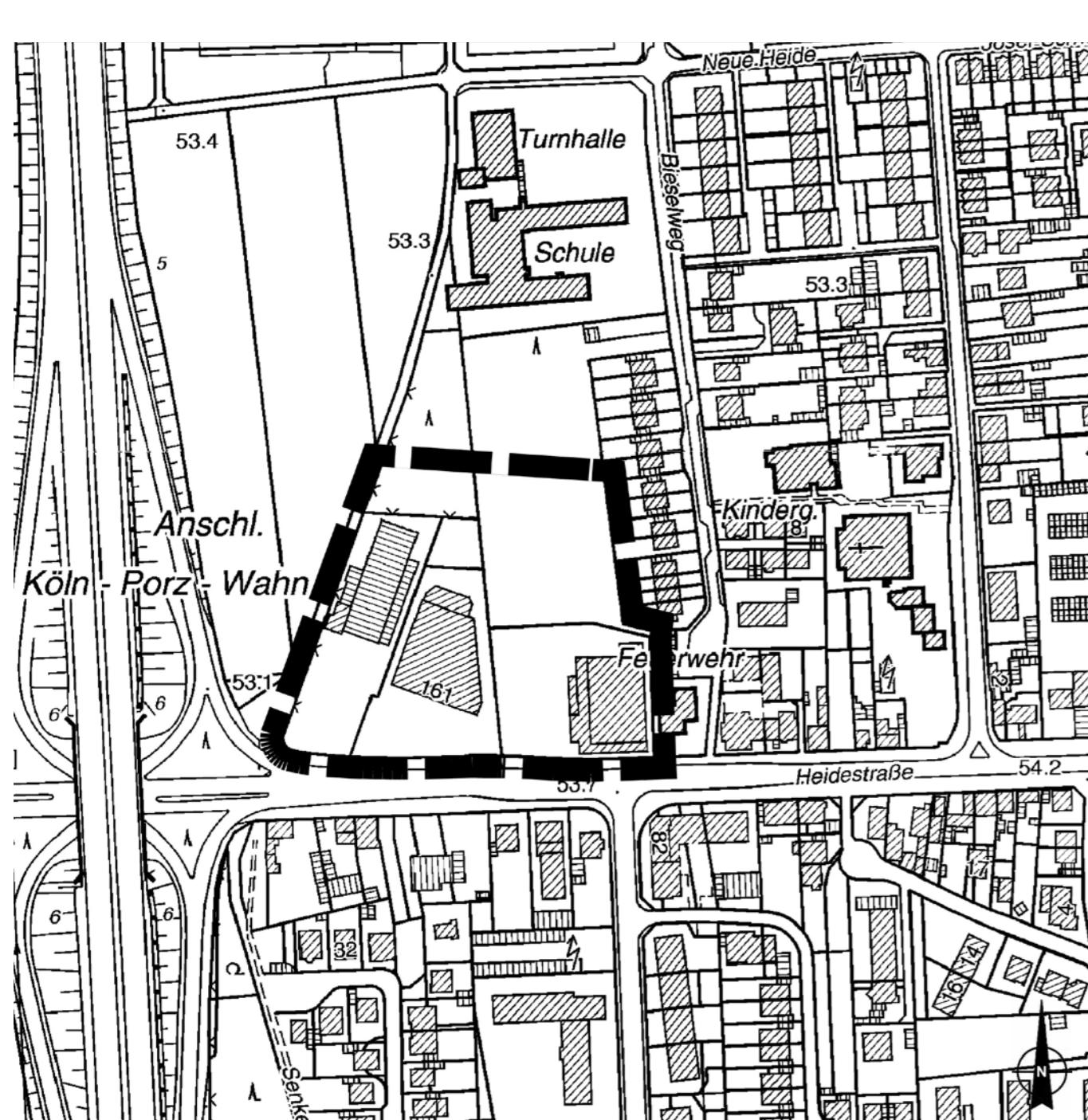
Die Hauptschließung des Plangebiets muss über die Heidestraße erfolgen. Die Möglichkeit einer zweiten Zufahrt über die Schützenstraße im westlichen Bereich des Plangebiets soll in weiteren Verfahren untersucht werden. Aktuell weist die Straße keinen ausreichenden Ausbauzustand auf. Weitere Restriktionen ergeben sich unter anderem durch einen entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Kanal, welcher nicht überbaut werden darf, sowie die Lage in räumlicher Nähe zur Autobahn A 59. Entsprechend ist mit Lärmminderungen zu rechnen, die im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht werden müssen. Das beigelegte Strukturkonzept gibt einen ersten groben Überblick über die geplanten Nutzungen sowie vorhandenen Rahmenbedingungen und Restriktionen.

#### 4. Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

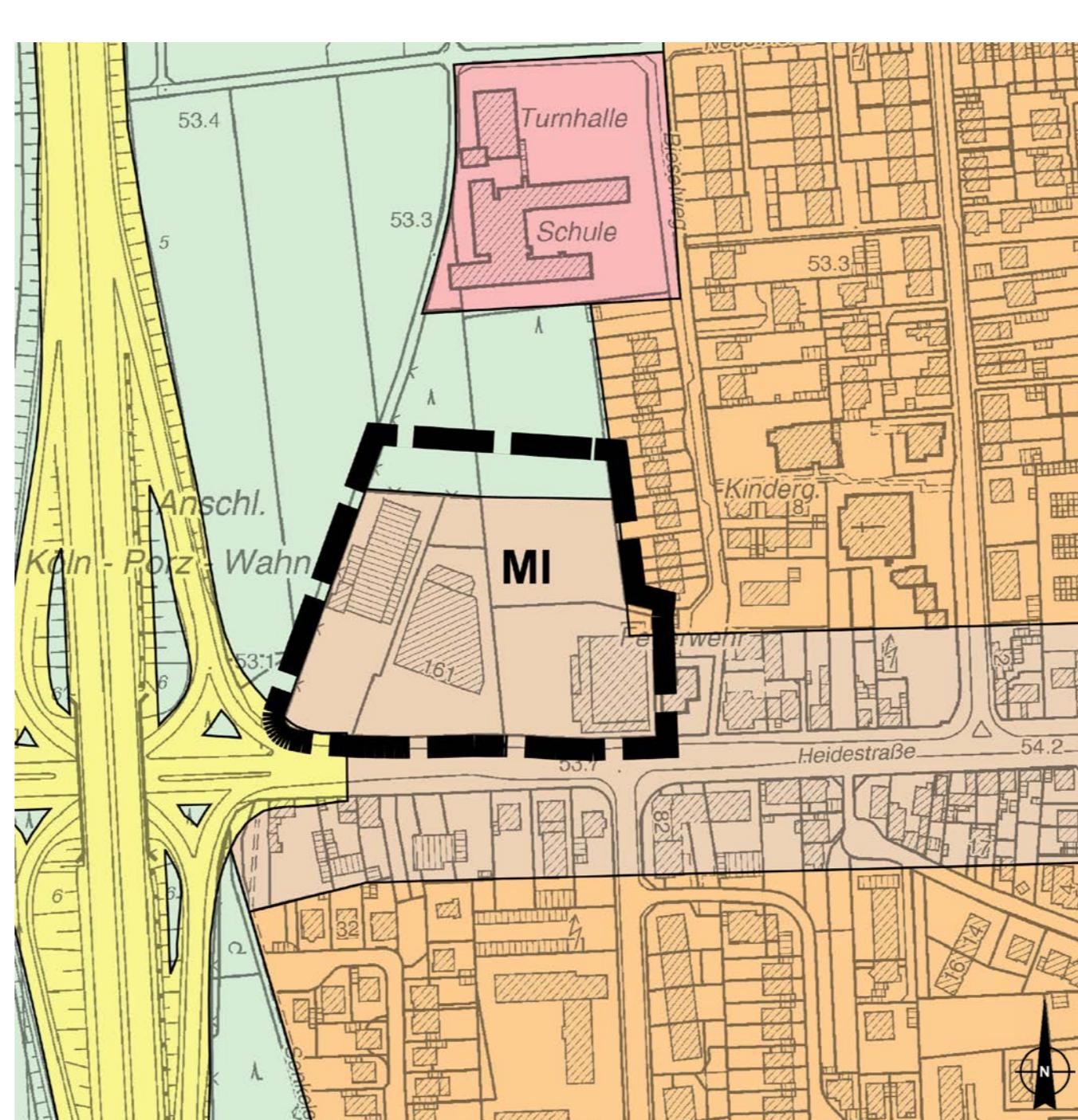
Für das vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB erforderlich, die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Derzeit zeichnet sich u.a. eine Betroffenheit folgender Umweltbelange ab, die im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht werden müssen: Antenschutzaufgaben, Prüfung, Lärmgutachten, Eingriff-Ausgleich, Bodengutachten, Klimagutachten & Energiekonzept, Versickerungs- & Starkregenkonzept, Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept, Einzelhandelsgutachten.

Die Klimaleitlinien zum Klimaschutz der Stadt Köln werden durch die Zustimmung vom 05.06.2023 ebenfalls angewendet. Die Einhaltung der Anforderungen ist positiv für den Klimaschutz zu bewerten. Die Auswirkungen durch die Planung auf den Klimaschutz müssen im weiteren Verfahren untersucht werden. Da es sich im Bestand um ein nahezu vollversiegeltes Areal handelt, besteht die Möglichkeit mit Begründungs- und Entstiegungsmaßnahmen Effekte zu erzielen, die eine positive Bilanz im Vergleich zur Bestands situation erhoffen lassen.

Im Rahmen eines zu erarbeitenden Entwässerungskonzeptes wird die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers, auch im Starkregenfall geprüft und Rückhalte- und/oder Versickerungsmaßnahmen abgestimmt.



Übersichtskarte (ca. M 1:2500) © Stadt Köln, Stadtplanung Zimmermann



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ca. M 1:2500)  
© Stadt Köln, Stadtplanung Zimmermann

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln). Inhaltliche Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221-22800 (Frau Müsigmann) oder unter der Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 16.11. bis 01.12.2023 an die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Porz, Frau Sabine Stiller, Bezirksrathaus Porz, Friedrich-Ebert-Ufer 64–70, 51143 Köln oder per E-Mail an [sabine.stiller@stadt-koeln.de](mailto:sabine.stiller@stadt-koeln.de) gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Porz beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.